

Beschluss über die Billigung des Vorentwurfes der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Altenkirchen für den Bereich des denkmalgeschützten Speichers Lanckensburg

<i>Organisationseinheit:</i> Bauleitplanung <i>Bearbeitung:</i> Verena Körber	<i>Datum</i> 16.06.2025
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung der Gemeinde Altenkirchen (Entscheidung)	24.09.2025	Ö
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau und Verkehr (Vorberatung)		Ö

Sachverhalt

Die Rügenpeicher GmbH & Co.KG, Mühlenstraße 33b in 18569 Gingst hat den denkmalgeschützten Speicher in Lanckensburg erworben. Sie beabsichtigt, diesen Speicher zu sanieren und einer neuen Nutzung zuzuführen. Die Sanierung ist über eine Baugenehmigung genehmigungsfähig. Für den Wiederaufbau des abgerissenen Anbaus hingegen, welcher nicht unter Denkmalschutz stand, ist ein Bauleitplanverfahren erforderlich, da sich Lanckensburg im Außenbereich nach § 35 BauGB befindet. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan ist aufzustellen und der Flächennutzungsplan ist zu ändern.

Weiterhin sollen die angrenzenden Flächen durch die Vorhabenträgerin genutzt und als Umgriffsflächen ohne bauliche Anlagen entwickelt werden. Die ruinösen Gebäude sollen abgerissen werden.

Die Gemeinde Altenkirchen ist mit diesem Vorhaben einverstanden und hat am 20.10.2021 den Grundsatzbeschluss Nr. 004.07.076/21 zur Schaffung von Baurecht über eine Bauleitplanung gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.03.2022 (GV 004.07.099/22) gefasst.

Inzwischen liegt der Vorentwurf der Planung vor.

Beschlussvorschlag

- Die Vorentwürfe der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung werden gebilligt.
- Das Amt Nord-Rügen wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB durchzuführen. Die Planung ist anzuzeigen.

Finanzielle Auswirkungen

<u>Haushaltsmäßige Belastung:</u>	Ja:		Nein:	x	
Kosten:	€	Folgekosten:			€

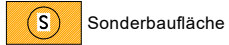
Sachkonto:					
Stehen die Mittel zur Verfügung:		Ja:		Nein:	

Anlage/n

1	Vorentwurf Plan (öffentlich)
2	Vorentwurf Begründung (öffentlich)

Planzeichenerklärung gemäß PlanZV

Art der baulichen Nutzung

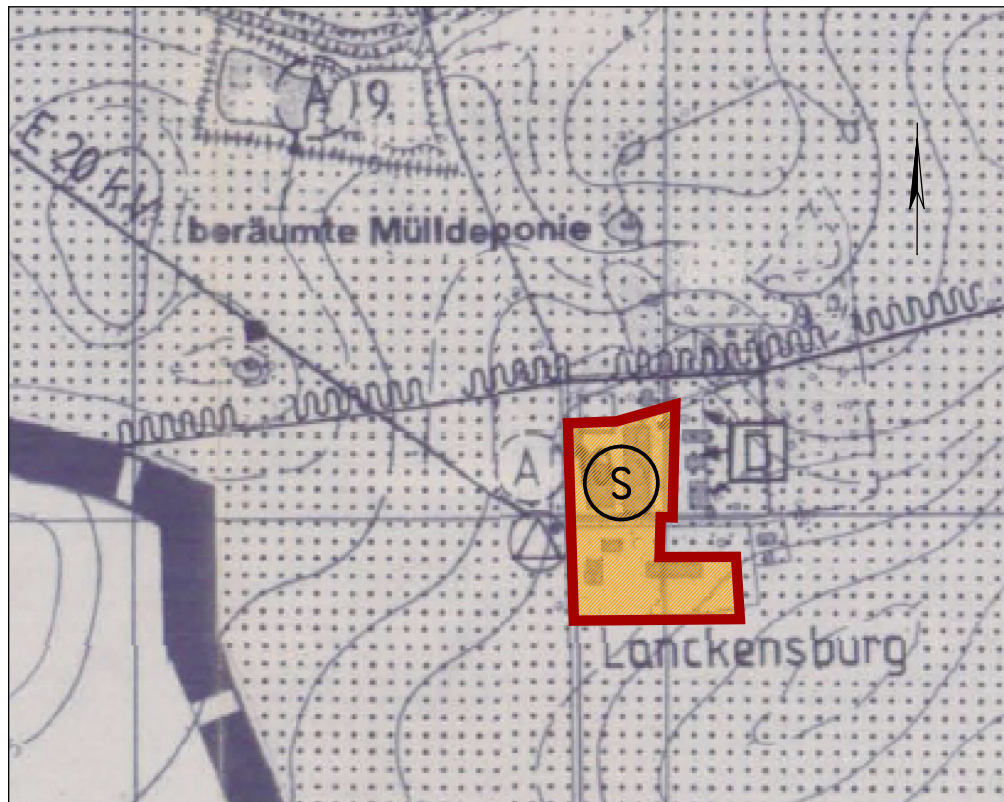


Sonderbaufläche

Sonstige Planzeichen

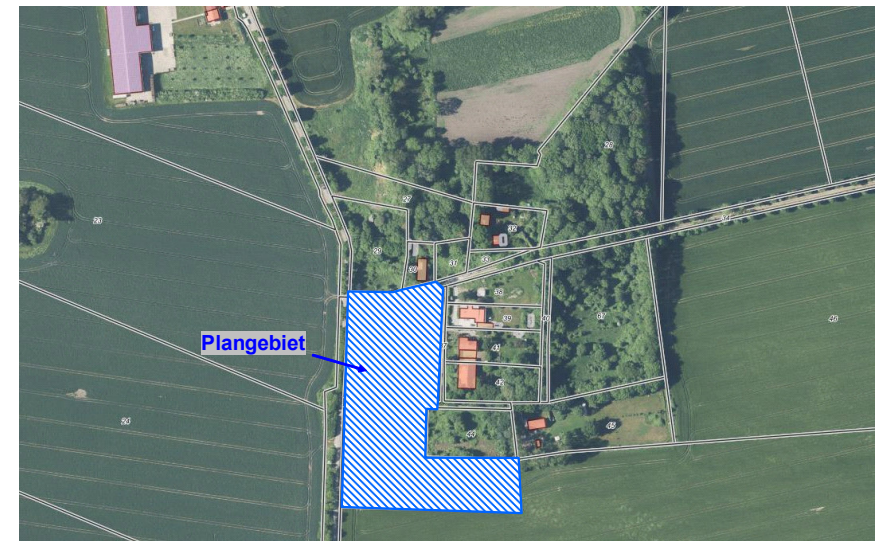


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 11. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes



11. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Gemeinde Altenkirchen

abschließende Beschluss Nr. vom



© Landkreis Vorpommern-Rügen, © LAiV-MV, © GeoBasis-DE/MV
Quelle: <https://geoport.lk-vr.de/> (14.07.2023)

Bearbeitungsstand

Vorentwurf Juni 2025
frühzeitige Beteiligung nach §§ 3(1), 4(1) BauGB



Land	M-V	Bezugssystem Lage	ohne
Kreis	Vorpommern-Rügen	Bezugssystem Höhe	ohne
Gemeinde	Altenkirchen	Entwurfsvermessung	ohne
Gemarkung	Lanckensburg	Planungsgrundlage	FNP Altenkirchen
Flur	4	Maßstab	1 : 5000
Flurstücke	35, 36, und 43 sowie teilweise 37	Arbeitsstand	05. Juni 2025

11. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Gemeinde Altenkirchen

Vorentwurf

frühzeitige Beteiligung nach §§ 3(1), 4(1) BauGB

Gemeinde: **Gemeinde Altenkirchen**
Amt Nord-rügen
Ernst-Thälmann-Straße 37
18551 Sagard

Bearbeitung: **Arno Mill, ÖbVI**
Altes Schulhaus 1
OT Mölln-Medow, 18528 Sehlen
Telefon +49 (03838) 24137

Planungsbüro Seppeler
Dipl.-Biologin Dagmar Seppeler
Brocks Busch 7, 48249 Dülmen
Telefon +49 (02594) 789506

Planstand: **Vorentwurf Juni 2025**
Verfahren nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
Arbeitsstand: 05. Juni 2025

Planteil

11. Änderung des FNP der Gemeinde Altenkirchen - Planzeichnung

Textteil

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundsätze der Planung	1
1.1	Ausgangssituation / Planungserfordernis	1
1.2	Änderungsbereich	2
1.3	Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung	2
2.	Ziele der Planung	4
2.1	Angaben zum Plangebiet / Historie & Bestand	4
2.2	Inhalt und Ziele der Planung	4
2.3	Flächenbilanz	5
3.	Technische Ver- und Entsorgung, Erschließung	6
3.1	Schmutz- & Niederschlagswasserentsorgung, Trinkwasserversorgung	6
3.2	Energieversorgung, Abfallentsorgung, Kommunikation	6
3.3	Verkehrliche Erschließung	6
4.	Umweltbericht	7
4.1	Untersuchungsbedarf Allgemein	7
4.2	Untersuchungsbedarf Boden	7
4.3	Untersuchungsbedarf Grundwasser	7
4.4	Untersuchungsbedarf Oberflächenwasser	7
4.5	Untersuchungsbedarf Klima/ Lufthygiene	7
4.6	Untersuchungsbedarf Flora und Fauna	8
4.7	Untersuchungsbedarf Landschaftsbild	8
4.8	Untersuchungsbedarf Kultur- und Sachgüter	8
4.9	Untersuchungsbedarf Schutzgebiete	8
4.10	Untersuchungsbedarf menschliches Wohlbefinden / Erholung	8
5.	Zusammenfassung	9
6.	Rechtsgrundlagen	11
7.	Quellenverzeichnis	11

11. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Gemeinde Altenkirchen

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB mit **Umweltbericht** nach § 2 (4) und § 2a BauGB

Gemeinde: **Gemeinde Altenkirchen**
Amt Nord-Rügen
Ernst-Thälmann-Straße 37
18551 Sagard

Bearbeitung: **Arno Mill, ÖbVI**
Altes Schulhaus 1
OT Mölln-Medow, 18528 Gustow
Telefon +49 (03838) 24137

Planungsbüro Seppeler
Dipl.-Biologin Dagmar Seppeler
Brocks Busch 7, 48249 Dülmen
Telefon +49 (02594) 789506

Planstand: **Vorentwurf Juni 2025**
Verfahren nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
Arbeitsstand: 05. Juni 2025

1. Grundsätze der Planung

1.1 Ausgangssituation / Planungserfordernis

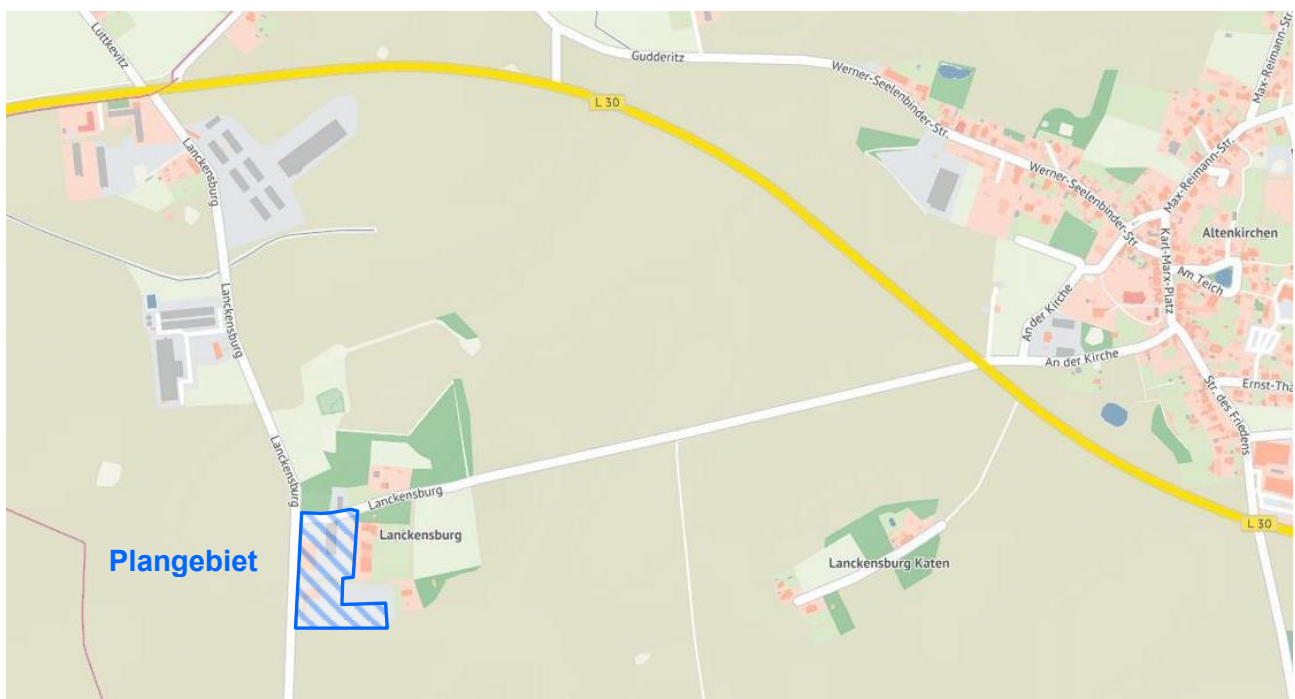
Die Rügenspeicher GmbH & Co.KG, Mühlenstraße 33b, 18569 Gingst als Vorhabenträger und Betreiber beabsichtigt die Wiederbelebung und Umnutzung des denkmalgeschützten Speichers samt Nebenanlagen im Ortsteil Lanckensburg der Gemeinde Altenkirchen.

Seit Erwerb des Grundstücks im Jahr 2022 haben die Vorhabenträger bereits umfangreiche Arbeiten zur Sicherung der baulichen Anlagen durchgeführt. Es bestanden Einsturzgefahr und erhebliche Gefahren durch herabstürzende Teile. Die Sanierung und der Umbau des Stallspeichers zu Wohnungen erfolgt seit 2023. Die Baumaßnahmen erfolgen derzeit aufgrund einer nach § 35 BauGB erteilten Baugenehmigung.

Geplant ist die Entwicklung eines Innovationsortes, der zeitgemäße Rahmenbedingungen als Kultur-, Begegnungs-, Arbeits- und Freizeitwohnort in hoher Aufenthaltsqualität vereint. Es sollen insgesamt 38 Wohneinheiten entstehen, die überwiegend dem Freizeit-, Erholungs- und Ferienwohnen dienen sollen. Fernerhin sollen Büro- und Lagerflächen mit Veranstaltungs- und Schulungsräumen, Co-Working-Spaces, ein kleiner Regionalladen und eine Radlerrast entstehen.

Auf Antrag der Vorhabenträger hat die Gemeinde Altenkirchen über die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens entschieden. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (vBP) Nr. 16 „Anbau an denkmalgeschützten Speicher Lanckensburg mit Umgriffsflächen“ ist die Schaffung bauplanungsrechtlicher Rahmenbedingungen zur künftig städtebaulich geordneten und verbindlich geregelten Nutzung des Standortes beabsichtigt. Mit dieser Planung bekennt sich die Gemeinde Altenkirchen zum Entwicklungskonzept der Vorhabenträger und würdigt den besonderen kulturhistorischen Wert der ehemaligen Gutsanlage Lanckensburg.

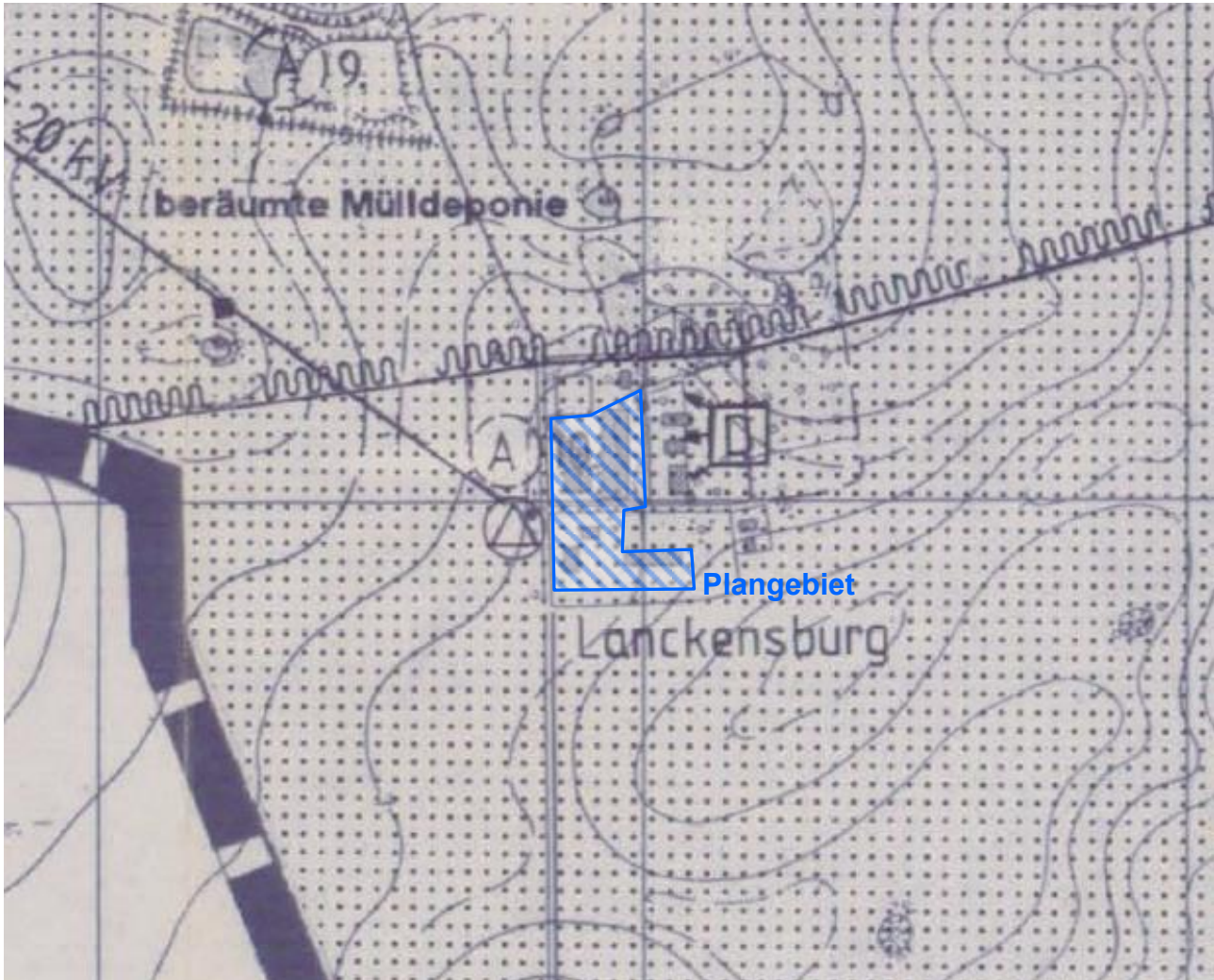
Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenkirchen ist die durch den Geltungsbereich des vBP Nr. 16 überdeckte Teilfläche als *Flächen für die Landwirtschaft* ausgewiesen. Letztere Darstellung ist für den zu überplanenden Bereich in *Sonderbauflächen (S)* zu ändern. Um das Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB auch nach der Aufstellung des BP Nr. 9 zu erfüllen, wird für diesen Bereich die 11. Änderung des FNP der Gemeinde Altenkirchen erforderlich. Diese erfolgt zeitgleich im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB.



Regionalkarte M-V, © LUNG-MV, © LAiV-MV, © GeoBasis-DE/MV; Quelle: <https://geoport.lk-vr.de/> (26. Mai 2025)

1.2 Änderungsbereich

Der Bereich der 11. Änderung des FNP der Gemeinde Altenkirchen befindet sich am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Lanckensburg. Die zur Änderungsplanung vorgesehene Fläche umfasst eine Größe von ca. 2,1 ha.



Ausschnitt rechtskräftiger FNP Altenkirchen mit Schraffur des zu ändernden Bereiches (unmaßstäblich)

1.3 Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung

Nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 (RREP VP) liegt die Gemeinde Altenkirchen im Nahbereich des Grundzentrums Sagard und ist als *Tourismusschwerpunktraum* sowie weitgehend überlagernd als *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft* ausgewiesen. Die Ausweisungen begründen das den jeweiligen Funktionen beizumessende besondere Gewicht. Diese Räume sind in ihrer hervorgehobenen Bedeutung möglichst nicht zu beeinträchtigen.

Zudem ist der Gemeindehauptort Altenkirchen als *Siedlungsschwerpunkt* festgelegt. Nach Plansatz 3.3 (4) RREP VP haben die Siedlungsschwerpunkte in den ländlichen Räumen im Wesentlichen ergänzende ortsnahe Versorgungsaufgaben als Wohn- und Wirtschaftsstandorte.

Während das Speichergebäude selbst aufgrund des Denkmalschutzrechtes in Mecklenburg-Vorpommern eine entsprechende Privilegierung auch im Außenbereich nach § 35 BauGB erfährt, gilt dies für die Umgriffsflächen, die teils noch erhaltenen Nebenanlagen, Freiflächen und Standorte vormaliger Gebäude der ehemaligen Gutsanlage nicht. Die vorhabenbezogene bauplanungs-

rechtliche Sicherung des Gebietes dient daher der umfassend funktionsgerechten Revitalisierung und Abrundung des Ortsteiles, soweit die Flächenverfügbarkeit gegeben ist.

Durch die Schaffung eigenen Ortsrechts wird der allenthalben unbefriedigende Außenbereichsstatus durch eine städtebaulich geordnete Entwicklung abgelöst und zugleich einer wesensfremden Bebauung oder unerwünschten Entwicklung baulicher Nutzungen vorgebeugt. Dies gilt insbesondere für die im denkmalgeschützten Teil des Vorhabens bereits nach § 35 BauGB genehmigten 30 Wohneinheiten, die laut Baugenehmigung allein als „Dauerwohnungen“ zu nutzen sind und raumordnerisch keinesfalls darstellbar wären. Altenkirchen ist kein Zentraler Ort. 30 Wohnungen dürften als weit über dem gemeindlichen Eigenbedarf zu bewerten sein. Zudem wäre auch die dezentrale Lage der Wohnflächen ohne Anbindung an die sozialen und technischen Versorgungsstrukturen des Hauptortes nicht mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Grundsätzlich soll der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen entgegengewirkt werden. Indes handelt es sich beim Ortsteil Lanckensburg um eine seit der frühen Neuzeit gewachsene Gutsanlage und um einen Standort von besonderer kulturhistorischer Bedeutung, welcher mit zeitgemäßen Funktionen versehen wiederbelebt und zu einem wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Freizeitzentrum des Gemeindegebietes entwickelt werden soll.

Neben der Errichtung von insgesamt 38 Wohneinheiten, die überwiegend dem Freizeit-, Erholungs- und Ferienwohnen dienen sollen, werden zugleich touristische, verkehrliche und landwirtschaftliche Strukturen der Region mit integrierenden Vorhaben (z. B. Regionalläden, Radlerrast, kultureller Veranstaltungsort) unterstützt und gestärkt. Schließlich werden Beeinträchtigungen natürlicher Potenziale reduziert, energieoptimierte Bauweisen in ansehnlicher Gestalt ermöglicht, Emissionen minimiert und Ressourcen geschont.

Nach Auffassung der Gemeinde Altenkirchen steht die bauplanungsrechtliche Sicherung und Entwicklung des Ortsteiles Lanckensburg im Einklang mit den raumordnerischen Plansätzen 3.1.3 (7 bis 12) [Tourismusräume], 3.1.4 (1 & 5) [Landwirtschaftsräume], 4.1 (1, 2, 6 & 7) [Siedlungsstruktur] und 4.2 (1, 6 & 7) [Stadt- und Dorfentwicklung] des RREP VP.

In der vorpommerschen Kulturlandschaft finden sich viele Zeugnisse historischer Landschafts- und Siedlungsentwicklung. Diese stellen ein bedeutsames Potenzial für die kulturelle und wirtschaftliche Entwicklung der Region dar. Deshalb sollen sie erhalten, gepflegt und entwickelt werden. Eine besondere Stellung nehmen in dieser Hinsicht die Guts- und Parkanlagen ein. Aufgrund ihrer historischen Bedeutung für die Besiedlung der Region, die Hervorbringung der Kulturlandschaft und eines erheblichen wirtschaftlichen Potenzials sollen sie mit zeitgemäßen Funktionen zu wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Zentren ihrer Ortschaften entwickelt werden. (Auszug Begründung Plansatz 4.2 Stadt- und Dorfentwicklung RREP VP)

Gemäß den Plansätzen 5.1.4 (1 bis 3) RREP VP wird sich die Planung der Vorhaben an einem hohen Anspruch aus landschaftsästhetischer Sicht orientieren. Voranstehender Zielstellung wird durch entsprechende Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung Rechnung getragen. So wird der Versiegelungsgrad des Gebietes nicht erhöht. Auch die örtlichen Bauvorschriften werden sich restriktiv an der Eigenart des Ortes orientieren.

Das Vorhaben ist mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung in Übereinstimmung zu bringen. Die Gemeinde Altenkirchen sieht die Entwicklung des Plangebietes als städtebaulich verträglich integrierbar und geht derzeit nicht davon aus, dass erhebliche Beeinträchtigungen durch das Vorhaben eintreten werden, da die Vorhaben im Bereich eines vorgeprägten Standorts erfolgen. Durch einen sensiblen Umgang mit der umgebenden Landschaft wird die Aufenthaltsqualität des Gebietes gestärkt und die Funktionen des Gebietes im Einklang mit der Natur befördert. Unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wird eine nachhaltige Entwicklung angestrebt.

2. Ziele der Planung

2.1 Angaben zum Plangebiet / Historie & Bestand

Der Ortsteil Lanckensburg befindet sich in ca. 1 km Entfernung westlich des Hauptortes der Gemeinde Altenkirchen. Das Vorhabengebiet umfasst ca. zwei Drittel der bebauten Fläche des Ortsteiles. Die mit dem vBP Nr. 16 im Parallelverfahren nach § 8 BauGB zur Überplanung vorgesehenen Flächen umfassen eine Größe von insgesamt ca. 2,1 ha.

Im Jahr 1314 erstmals belegbar erwähnt, erlebte die Gutsanlage Lanckensburg zwischen der 2. Hälfte des 18. und der 1. Hälfte des 20. Jahrhunderts seine Blütezeit. Nach 1945 wurde das Gut wieder aufgesiedelt. Während der nur vier DDR-Jahrzehnte erfolgte der Niedergang des Ortsteiles. Das Herrenhaus wurde in den 1960er Jahren abgerissen. Seit 1990 standen die verbliebenen baulichen Anlagen leer und waren dem Verfall preisgegeben. Indes sind der beeindruckende sechsgeschossige Getreidespeicher mit dem nördlich noch in seinen ursprünglichen Dimensionen erhaltenen Stallflügel Ortsbild prägend.

Heute besteht der Ortsteil im Wesentlichen aus den verbliebenen, durch Jahrzehnte währenden Verfall gezeichneten, baulichen Anlagen des ehemaligen Rittergutes. Entlang der östlichen Ortsteilgrenze sind noch drei Gebäude bewohnt. Alle weiteren Gebäude sind weitestgehend ungenutzt. Der augenscheinliche Gebietscharakter des Plangebietes entspricht dem eines Dorfgebietes nach § 5 BauNVO.

Erschlossen ist der Ortsteil durch eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Gemeindeverbindungsstraße, die von der Landesstraße L30 nach Breege und Wiek führt. Eine weitere Zuwegung führt von Altenkirchen zum Ortsteil.

Die Vegetation ist im Plangebiet und teils darüber hinaus anthropogen überformt. Nördlich belegen sind die nur noch als Wald- und teils als Grünflächen erhaltenen Strukturen der Parkanlage des ehemaligen Gutes. Der Ortsteil ist vollständig umgeben von landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen.

Um den anhaltenden Verfallsprozess schnellstmöglich zu beenden, erfolgten bereits seit 2022 umfangreiche Arbeiten zur Sicherung der baulichen Anlagen. So wurden u. a. bereits die Dacheindeckung des Speichers mit nördlichem Stallanbau erneuert sowie die Dach-, Gauben- und Deckenkonstruktionen statisch ertüchtigt bzw. erneuert. Die Gebäude und umgebenden Freiflächen wurden von Bauschutt, Müllablagerungen und Unrat befreit und gesäubert. Seit 2023 erfolgt die schrittweise Sanierung bzw. Erneuerung des Speichers und des nördlichen Stallgebäudes.

2.2 Inhalt und Ziele der Planung

Die Gemeinde Altenkirchen verfügt mit der historischen Ortslage Lanckensburg und dem hier zu großen Teilen erhaltenen Stallspeicher über einen Standort von besonderer kulturhistorischer Bedeutung, welcher sowohl aufgrund des raumordnerischen und städtebaulichen Anspruchs als auch aus natürlicher und landschaftsästhetischer Sicht einer geordneten Entwicklung bedarf.

Die Erforderlichkeit der Planung ergibt sich vornehmlich aus der Notwendigkeit einer angepassten Nutzung der bestehenden baulichen Anlagen und Einrichtungen. Gemäß § 6 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) sind Eigentümer, Besitzer und Unterhaltungspflichtige von Denkmalen verpflichtet, diese im Rahmen des Zumutbaren denkmalgerecht instand zu setzen, zu erhalten und pfleglich zu behandeln. Gleichwohl sind die Voraussetzungen für eine Baugenehmigung nach § 35 Abs. 1 - 4 BauGB nicht für alle Vorhaben gegeben.

Die brachgefallenen Anlagen des mächtigen Stallspeichers und seiner Umgebung stellen seit langem einen städtebaulichen Missstand dar. Neben der Beeinträchtigung des Orts- und Land-

schaftsbildes sind auch die für die Gemeinschaft resultierenden Gefahren zu beseitigen. Durch die Neuordnung und Vitalisierung der brachliegenden baulichen Anlagen und Freiflächen kann das Plangebiet wieder gefahrlos erlebbar gemacht und landschaftsästhetischen Ansprüchen angemessen geformt werden.

Vorrangiges Ziel der Planung ist die Erhaltung der natürlichen Beschaffenheit und der prägenden baulichen Anlagen des ehemaligen Rittergutes Lanckensburg und die nachhaltige Entwicklung städtebaulich verträglich integrierbarer Nutzungen. Insbesondere sollen der noch zu zwei Drittel erhaltene Stallspeicher saniert und der ursprünglich südlich belegene Stallanbau in Anlehnung an seine ursprüngliche Kubatur ergänzt und mit zeitgemäßen Funktionen entwickelt werden.

Im Wesentlichen vorgesehen sind die Sanierung des Speichergebäudes mit nördlichem Stallanbau und Errichtung von 30 Wohneinheiten, überwiegend als Ferienwohnungen, sowie zu einem geringen Anteil als Dauerwohnungen, die Errichtung eines südlichen Ersatzneubaus als Multifunktionsgebäude (ehem. südlicher Stallanbau) mit 8 Wohneinheiten, Büro- und Veranstaltungsräumen, Co Working Space, Foyer, Regionalladen, Lager sowie die Neuerrichtung eines Treppen- und Aufzugturms als Bindeglied zwischen Speichergebäude und Multifunktionsgebäude.

Mit der Satzung zum vBP Nr. 16 sollen das Bauplanungsrecht innerhalb des VEP und der nach § 12 (4) BauGB einzubeziehenden Flächen gesichert sowie die erforderliche Infrastruktur bereitgestellt werden. Ein Ort von besonderer kulturhistorischer Bedeutung soll wiederbelebt und mit zeitgemäßen Funktionen zu einem wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Zentrum des Gemeindegebietes entwickelt werden. Mit den geplanten Vorhaben wird ein Beitrag zur Gesamtentwicklung der Gemeinde Altenkirchen geleistet und touristische, verkehrliche sowie landwirtschaftliche Strukturen der Region unterstützt und gestärkt.

Die geplanten Vorhaben stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, welcher mit dem Umweltbericht in Umfang und Wertigkeit zu erfassen ist. Die einzelnen Komponenten sind vor und nach der geplanten Maßnahme zu ermitteln und zu vergleichen. Ebenso ist die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange zu prüfen. Neben den betroffenen Schutzgütern und Schutzgebieten sind die verschiedenen Störgrade und Schutzbedürfnisse sowohl geplanter als auch angrenzender Nutzungen, mithin der benachbart bestehenden Wohnnutzungen zu würdigen. Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation sind zu bestimmen und mit den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie im Durchführungsvertrag zu sichern.

Durch die Änderung des FNP wird keine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes erwartet. Die innerhalb des Bebauungsplanes vorgesehenen Nutzungen werden als verträglich integrierbar bewertet. Die Grundzüge der vorgegebenen städtebaulichen Ordnung werden gewahrt. Die 11. Änderung des FNP erfolgt zeitgleich im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Nach Wirksamwerden der 11. Änderung wird das Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB auch nach der Aufstellung des BP Nr. 9 erfüllt.

2.3 Flächenbilanz

In der nachfolgenden Tabelle sind nur Flächen aufgeführt, für die mit der 11. Änderung des FNP der Gemeinde Altenkirchen Änderungen in den Darstellungen erfolgen sollen.

bisherige Darstellungen:	zukünftige Darstellungen:	Flächen in ha (ca.)
Flächen für die Landwirtschaft	Sonderbauflächen	2,1
Flächen mit geänderten Darstellungen (Summe)		2,1

3. Technische Ver- und Entsorgung, Erschließung

3.1 Schmutz- & Niederschlagswasserentsorgung, Trinkwasserversorgung

Trink- & Schmutzwasser

Zur Umsetzung der geplanten Entwicklung des Ortsteils ist die Neuerrichtung der Anlagen zur Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserableitung mit Anschluss an die zentralen Ver- und Entsorgungsleitungen des ZWAR erforderlich. Die Anlagen sind entsprechend der gültigen Satzungen des ZWAR aufzubauen. Die Erfordernisse sind in einem Erschließungsvertrag zwischen den Vorhabenträgern und dem ZWAR zu regeln. Die Erschließungskosten einschließlich Planungsleistungen tragen die Vorhabenträger.

Die Erstellung der technischen Fachplanung zur Errichtung der Anlagen wurde durch die Vorhabenträger bereits veranlasst. Mit der Planung ist die WASTRA-PLAN Ingenieurgesellschaft mbH, Rostock beauftragt. Mit dem ZWAR wurde ein entsprechender Vorvertrag geschlossen. Die entsprechenden Erfordernisse werden im Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB geregelt.

Niederschlagswasser

Für Niederschlagswasser, das verwertet oder versickert wird, entfällt gemäß § 40 Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) die Abwasserbeseitigungspflicht der Gemeinde. Gegenwärtig wird das Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes vollständig auf den Grundstücken versickert und bleibt so der Grundwasserbilanz weitgehend erhalten. Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten und die vorhandenen örtlichen Bodenverhältnisse sowie der bestehende Versiegelungsgrad lassen bisher eine vollständige Versickerung zu. An dieser Praxis soll keine Änderung vorgenommen werden.

Als Nachweis der Voraussetzungen zur Versickerung des Niederschlagswassers dient das Baugrundgutachten des Ingenieurbüros Weiße, 18528 Kaiseritz vom 06. Dezember 2022. Die Ergebnisse des Gutachtens sowie die danach empfohlene Form der Verbringung des Niederschlagswassers werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

3.2 Energieversorgung, Abfallentsorgung, Kommunikation

Durch die 11. Änderung des FNP werden die Belange der Energieversorgung, Abfallentsorgung und Kommunikation nicht berührt.

3.3 Verkehrliche Erschließung

Der Ortsteil Lanckensburg ist verkehrlich durch eine Gemeindeverbindungsstraße erschlossen, die von der Landesstraße L30 zunächst in Südrichtung und später östlich nach Breege und westlich nach Wiek führt. Diese Straße ist dem ländlichen Bedarf und der geringen Verkehrsfrequenz entsprechend hinreichend ausgebaut und verfügt über die nach UVV "Fahrzeuge" (BGV D 29) und "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" geltenden Dimensionen.

Vom Hauptort Altenkirchen aus führt ein weiterer ländlicher, von der Landesstraße L30 abgehender, mit Betonplatten befestigter und beidseitig von Alleebäumen begleiteter Gemeindeweg. Hier sind einige wenige schadhafte Betonplatten vorhanden. Fernerhin mangelt es hier an Aufstellflächen für den Begegnungsfall. Im Rahmen der Erstellung des Durchführungsvertrages ist der Umfang der erforderlichen Reparaturen und der Ergänzung der Aufstellflächen zu bestimmen. Der technische Ausbauzustand der durch die Planung betroffenen Straßen und die durch das geplante Vorhaben induzierten Ziel- und Quellverkehre sowie die Fahrwege für Rettungsfahrzeuge und die Feuerwehr, die Erreichbarkeit von Ver- & Entsorgungsanlagen sowie die Erfordernisse von Stellplätzen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu überprüfen. Die hierzu erforderliche technische Fachplanung ist in Verantwortung der Gemeinde durch einen sachkundigen Fachplaner zu erstellen und mit den zuständigen Verkehrs-/Genehmigungsbehörden abzustimmen.

4. Umweltbericht

Der Umweltbericht umfasst als gesonderter Teil der Planbegründung alle im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bauleitplan relevante Umweltbelange und wird in Anlehnung an die ANLAGE 1 des BauGB erstellt.

Im Vorentwurf zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Altenkirchen wird zunächst lediglich der Untersuchungsrahmen zur Ermittlung möglicher Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft entsprechend der Anforderungen des § 2a BauGB (Scoping) dargestellt.

4.1 Untersuchungsbedarf Allgemein

- Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben; die Beschreibung der Auswirkungen erfolgt bau-, anlage- und betriebsbedingt
- der Untersuchungsraum umfasst den Geltungsbereich des Bauleitplanes, für einzelne Schutzgüter bzw. Schutzgebiete wird ggf. ein erweiterter Untersuchungsraum berücksichtigt
- naturschutzrechtlicher Kompensationsbedarf, gestalterische Maßnahmen sowie Schutz- und Pflegemaßnahmen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geprüft und geregelt
- Aufzeigen von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung
- Datenbasis: Gestaltungskonzept, Luftbilder und Entwurfsvermessung, digitales Kartenmaterial

4.2 Untersuchungsbedarf Boden

- Prüfung möglicher Vorkommen von Altlasten im Gebiet
- Flächenbilanzierung im Hinblick auf natürliche Bodenfunktionen, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere durch Versiegelung bzw. Verdichtung
- Datenbasis: Bodenkarte 1:500.000, MMK 1:100.000, Geologische Karte 1:25.000, Reichsbodenschätzung 1:25.000, Kartenportal Umwelt, Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan

4.3 Untersuchungsbedarf Grundwasser

- Auswirkungen der Planung auf das Grundwasser, insbesondere durch Versiegelung
- Grundwasserneubildung, Grundwassergefährdung
- Datenbasis: Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan, Kartenportal Umwelt M-V

4.4 Untersuchungsbedarf Oberflächenwasser

- Stillgewässer und Fließgewässer (Vorfluter) im Umfeld der Planung
- Datenbasis: Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan, Kartenportal Umwelt M-V

4.5 Untersuchungsbedarf Klima/ Lufthygiene

- Beschreibung der Auswirkungen auf lokalklimatische Bedingungen und die aus der Nutzungsänderung resultierenden Veränderungen

- Berücksichtigung emissionsträchtiger Nutzungen im Umfeld (Landwirtschaft)
- Datenbasis: Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan, aktueller Luftgütebericht M-V, Topographische Karte

4.6 Untersuchungsbedarf Flora und Fauna

- Biotoptypenkartierung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung
- Berücksichtigung von geschützten Biotopen im Umfeld
- artenschutzrechtliche Betrachtungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung
- Beurteilung des Eingriffes auf der Grundlage der Planung und nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (Modell M-V) im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung
- Datenbasis: Kartenportal Umwelt M-V, LUNG M-V, Topographische Karten, Luftbilder, Begehungen

4.7 Untersuchungsbedarf Landschaftsbild

- Einfluss der Vorhaben auf das Erscheinungsbild der Landschaft, Darlegung von Gestaltungsmaßnahmen zur Einbindung in die Landschaft (Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen) im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung
- Datenbasis: Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan, Topographische Karte, Entwurfsvermessung, Begehungen

4.8 Untersuchungsbedarf Kultur- und Sachgüter

- Prüfung des Standortes in seiner Geschichtsfunktion
- Berücksichtigung von Sachgütern, soweit erforderlich
- Datenbasis: Denkmalliste, archäologische Fundkartierung, Bodendenkmalliste

4.9 Untersuchungsbedarf Schutzgebiete

- Datenbasis: Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan, Kartenportal Umwelt M-V, Netz NATURA 2000 M-V, Stand 2014

4.10 Untersuchungsbedarf menschliches Wohlbefinden / Erholung

- Berücksichtigung der Erholungsfunktion und ggf. Beeinträchtigungen
- Datenbasis: Begehung, Darstellung der Möglichkeiten zur Erholung
- Untersuchungsraum: nähere Ortslagen und touristisches Einzugsgebiet

5. Zusammenfassung

Die 11. Änderung des FNP der Gemeinde Altenkirchen beinhaltet die Veränderung der Bodennutzung in einem Bereich von ca. 2,1 ha von der Ausweisung als *Flächen für die Landwirtschaft* in die Ausweisung der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als *Sonderbauflächen gemäß § 1 Absatz 1 Nr. 4 BauNVO* unter Bezugnahme auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 „Anbau an denkmalgeschützten Speicher Lanckensburg mit Umgriffsflächen“. Die Aufstellung des vBP Nr. 16 erfolgt derzeit im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zur 11. Änderung des FNP.

Die Gemeinde Altenkirchen verfügt mit der Ortslage Lanckensburg und dem hier zu großen Teilen erhaltenen denkmalgeschützten Stallspeicher über einen Standort von kulturhistorischer Bedeutung, welcher sowohl aufgrund des städtebaulichen Anspruchs als auch aus landschaftsästhetischer Sicht einer geordneten Entwicklung bedarf. Die brachgefallenen Anlagen des Stallspeichers und seiner Umgebung stellen seit langem einen städtebaulichen Missstand dar. Neben der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes sind auch die für die Gemeinschaft resultierenden Gefahren zu beseitigen.

Geplant ist die Entwicklung eines Freizeit-Innovationsortes, der zeitgemäße Rahmenbedingungen als Kultur-, Begegnungs-, Arbeits-, Erholungs- und Wohnort in hoher Aufenthaltsqualität vereint. Im Speicher und nördlich flankierenden Stallgebäude sollen insgesamt 30 Wohnungen auf 6 bzw. 3 Etagen entstehen. Anstelle des bereits abgetragenen, ehemals südlich flankierenden Stallgebäudes soll ein Ersatzneubau errichtet werden. In diesem Multifunktionsgebäude sind überwiegend Büro- und Lagerflächen mit Veranstaltungs- und Schulungsräumen, Co-Working-Spaces sowie weitere 3 Wohnungen und 5 Tinyhouses vorgesehen. Fernerhin sollen ein Regionalladen und eine Radlerrast entstehen.

Durch die Neuordnung und Vitalisierung der brachliegenden baulichen Anlagen und Freiflächen kann das Plangebiet wieder gefahrlos erlebbar gemacht und landschaftsästhetischen Ansprüchen angemessen geformt werden. Mit dieser Planung und mit der Schaffung eigenen Ortsrechts übt die Gemeinde Altenkirchen ihre Steuerungsaufgabe im Rahmen ihrer Satzungsbefugnis aus und unterstützt die Vorhabenträger bei der Planung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der Vorhaben.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenkirchen ist für den überplanten Bereich bisher keine Entwicklung vorgesehen. Die Aufstellung des vBP Nr. 16 führt zum Erfordernis der Plananpassung. Die hier geplante Entwicklung als Sonderbaufläche könnte ohne die Anpassung des FNP nicht stattfinden. Durch die 11. Änderung des FNP wird keine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes erwartet. Die Grundzüge der vorgegebenen städtebaulichen Ordnung werden gewahrt.

Die Erschließung ist gegeben bzw. kann soweit erforderlich ergänzt werden. Städtebauliche Grundsätze der vorzugsweisen Verdichtung vorhandener Nutzungen sowie der Reduzierung des Landschaftsverbrauchs werden berücksichtigt, eine nachhaltige Entwicklung wird angestrebt. Die Nutzungsdichte und die Flächenversiegelung werden auf ein notwendiges Maß reduziert, die Standortverhältnisse und das Landschaftsbild werden gewürdigt. Die 11. Änderung des FNP erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Die Umweltbelange werden geprüft, entsprechend geltenden Fachgesetzen, Richtlinien und Verordnungen auf Bundes- und Landesebene sowie anhand von Fachplanungen berücksichtigt und im Umweltbericht aufgezeigt. Neben den betroffenen Schutzgütern und Schutzgebieten sind die verschiedenen Störgrade und Schutzbedürfnisse sowohl geplanter als auch angrenzender Nutzungen zu würdigen. Die Vorhaben stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, welcher in Umfang und Wertigkeit erfasst wird. Die Wirkungen auf Schutzfaktoren werden vor/nach dem

Eingriff verglichen. Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt und geregelt.

Diese Planung dient der Entwicklung eines Ortes von besonderer kulturhistorischer Bedeutung, der wiederbelebt und mit zeitgemäßen Funktionen zu einem wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Freizeitzentrum und Naherholungsziel des Gemeindegebietes erwachsen soll. Die Gemeinde Altenkirchen erwartet, dass die Entwicklung der Sonderbaufläche städtebaulich verträglich integrierbar ist und geht derzeit nicht davon aus, dass erhebliche Beeinträchtigungen durch das Vorhaben eintreten werden.

Altenkirchen, Juni 2025

6. Rechtsgrundlagen

Folgende Rechtsgrundlagen wurden berücksichtigt, wobei es sich hier nicht um eine abschließende Aufzählung handelt:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV '90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, I, S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert sowie §§ 65a bis 65d und Anlage neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130)
- **Kommunalverfassung für das Land M-V (Kommunalverfassung - KV M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130, 136)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V)** vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

7. Quellenverzeichnis

Planungen / Satzungen / Gutachten / Karten / Protokolle

- **Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenkirchen**, wirksam seit 1997
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 (RREP VP 2010)**, wirksam seit September 2010, Regionaler Planungsverband Vorpommern
- **Entwurfsvermessung**, Arno Mill, ÖbVI, 18528 Sehlen, Maßstab 1:500, Stand Juli 2022

Internetseiten

- **Kartenportal Umwelt M-V, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V**, www.umweltkarten.mv-regierung.de zuletzt eingesehen im Mai 2025
- **Geoportal des Landkreises Vorpommern-Rügen**, geoport.landkreis-vorpommern-ruegen.de, zuletzt eingesehen im Mai 2025